

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Este parecer técnico tem como objetivo determinar o valor mercadológico de unidade de Casa localizado dentro de perímetro Urbano, de logradouro da Rua Vergueiro, nº 9372, Saúde, São Paulo, de CEP: 04273-100.

A metodologia aplicada neste parecer tem como base a ABNT NBR 14:653-2:2019 que preconiza o MÉTODO COMPARATIVO DE MERCADO. Com isso, foram verificados imóveis compatíveis com o objeto avaliando, levando em consideração suas especificações urbanas, arquitetônicas, área, entre outras, evitando extrapolação e comparativos que distorçam às do imóvel em questão.

### DADOS DO IMÓVEL

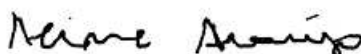
Matrícula: 44.289 - 14º Registro de Imóveis de São Paulo.

Área: 298,00m².

### VALOR

Considerando as características do imóvel, essa análise mercadológica determina o valor de R\$ 1.400.000,00 (UM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS).

São Paulo, 06 de julho de 2023.



CORRETORA DE IMÓVEIS

ALINE ARAÚJO

CRECI: 179.534

### PESQUISA

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-1-quartos-centro-bairros-sao-caetano-do-sul-91m2-venda-RS271000-id-2556645347/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-mariana-zona-sul-sao-paulo-107m2-venda-RS645000-id-2510404076/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-das-merces-zona-sul-sao-paulo-160m2-venda-RS720000-id-2636876572/>

# TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA FINS DE VENDA

O laudo que segue, constante em termo de avaliação de imóvel para fins de venda, foi elaborado pelo profissional devidamente credenciado junto ao conselho regional de corretores de imóveis, cujo dado são: Claudio Lino do Nascimento, Brasileiro, casado, corretor de imóveis, inscrito no Creci sob o nº 146910, residente e domiciliado na Rua Antônio Ramos, nº 85 – Vila Curuçá Velha. CEP: 08032-040 – São Paulo / SP.

## Imóvel avaliado

Casa com área de 298,00 m<sup>2</sup>, situado na Rua Vergueiro sob o nº 9372, Saúde, São Paulo, SP, de CEP: 04273-100.

O imóvel possui registro firmado com MATRÍCULA: 44.289 do 14º Registro de Imóveis de São Paulo.

O bairro onde se localiza o imóvel objeto desta avaliação, é dotado de toda infraestrutura básica, água encanada e tratada, rede de esgoto, iluminação pública, ruas pavimentadas, pontos de ônibus e comércio vasto.

O método de avaliação adotado foi o **COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, sendo este o que define o valor através da comparação com os dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas, este método é o mais utilizado e recomendado por permitir a determinação do valor levando em consideração as diferentes tendências e flutuações do mercado imobiliário, uma vez que são pesquisadas as características e atributos que exercem influência na avaliação de imóvel.

Sendo assim, concluímos que o valor para venda é de: R\$ 1.400.000,00 (UM MILHÃO E QUATROCENTOS MIL REAIS).

São Paulo, 06 de julho de 2023.

Claudio Lino do Nascimento  
CRECI 146910 - F  
Claudio Lino do Nascimento  
CRECI-F 146910

## LINKS

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-clementino-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-244m2-venda-RS2030000-id-2514703950/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-2-quartos-vila-moraes-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-106m2-venda-RS559000-id-2627317581/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-moraes-zona-sul-sao-paulo-105m2-venda-RS465000-id-2629580717/>

# TERMO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA VENDA

## DO IMÓVEL

Matrícula nº 44.289, 14º Registro de Imóveis de São Paulo.


Com área de 298,00 m<sup>2</sup> o imóvel está localizado na Rua, Vergueiro, do Saúde, na São Paulo/SP, com CEP 04273-100

Para realização desta pesquisa, foi adotado, de acordo com a NBR 14.653, o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE MERCADO.

Nesta comparação, avaliamos a tipologia do imóvel, sua área e posição geográfica, se aproximando do valor estimado mercadológico a ser negociado a unidade desejada.

Logo, concluímos que o valor mercadológico é de R\$ 1.420.000,00 (UM MILHÃO QUATROCENTOS E VINTE MIL REAIS).

São Paulo, 06 de julho de 2023.



HERBERT ALVES PINHEIRO  
Cred. 167146 F

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-3-quartos-vila-monumento-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-263m2-venda-RS1000000-id-2610472030/>

[https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-clementino-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-244m2-venda-RS2030000-id-2514703950/?itl\\_id=1000187&itl\\_name=vivareal\\_-\\_recommendations-container\\_history\\_to\\_vivareal\\_pagina-produto](https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-clementino-zona-sul-sao-paulo-com-garagem-244m2-venda-RS2030000-id-2514703950/?itl_id=1000187&itl_name=vivareal_-_recommendations-container_history_to_vivareal_pagina-produto)

<https://www.vivareal.com.br/imovel/sala-comercial-vila-prudente-zona-leste-sao-paulo-308m2-venda-RS1200000-id-2501885892/>

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

14.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMOVEIS

matrícula  
44.289

folha  
- 1 -



CNM  
111211.2.0044289-77

Nº da matrícula: 44289 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 17:04:26 - Data da visualização: 05/07/2023 17:04:27

**IMÓVEL:-** Rua Vergueiro, 9,372 lote 7 da quadra "A", na Saúde/ 21º Subdistrito.-

**UMA CASA E RESPECTIVO TERRENO**, medindo 11,50m mais ou menos - de frente para a mencionada rua, por 26,50m da frente aos fundos, de um lado e 33,15m da frente aos fundos, de outro lado/ tendo nos fundos a largura de 10,00m encerrando uma área de - 298,00m2, mais ou menos, confinando de ambos os lados e fundos com propriedade de Horacio de Salles Cunha e s/mr.-

**CONTRIBUINTE:-** 049.101.0004-0.-

**REGISTRO ANTERIOR:-** Tr. 90.574 deste Registro.-

**PROPRIETÁRIOS:-** NAPOLEÃO BECCATTI, do comércio (Rg.1.766.368) e s/mr. ABIGAIL XAVIER BECCATTI, do lar (Rg.8.064.856 - CIC. em comum 111.417.438-68); e NATANAEL BECCATTI, do comércio -- (Rg.3.970.649) e s/mr. REGINA MARIA ROVAI BECCATTI, do lar -- (Rg.4.475.993 - CIC. em comum 098.198.788-53), todos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens anterior a lei 7.6515/77, domiciliados nesta Capital.-

O Escr.autº. *Geraldo Ramos* (Geraldo Ramos).-

R.1/ 44.289, em 26 de maio de 1.981.-

**TÍTULO:-** Venda e Compra.-

Por escritura de 9 de abril de 1.981 do 13º Escrivão de Notas desta Capital, (livro 2.245 fls. 58), os proprietários transmitiram por venda feita a MANUEL TRUJILLO MEDINA, espanhol, do comércio (Rg.1.654.283 - CIC. 460.214.778-04), casado pelo regime da comunhão de bens, anterior a lei 6.515/77, com JOSEFA RODRIGUES GARCIA, domiciliado nesta Capital, pelo valor de -- R\$2.000.000,00 (Dois milhões de cruzeiros), o imóvel da presente matrícula.-

O Escr.autº. *Geraldo Ramos* (Geraldo Ramos).-

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.

Av.2/44.289, em 18 de setembro de 2.020.

Conforme certidão de 10 de janeiro de 2018, extraída da escritura de 27 de março de 2017, e instrumento retificatório de 25 de setembro de 2017 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (L.ºs 2556 e 2584, fls. 269/278 e 75), escritura de 09 de abril de 1.981 13º Tabelião de Notas desta Capital (L.º2.245, fls. 58), microfilmada em 27 de maio de 1981 (filme

- continua no verso -

Mod. 10 - 5.000 - 4/01

PARA SIMPLES CONSULTA

Nº da matrícula: 44289 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 17:04:26 - Data da visualização: 05/07/2023 17:04:29

matrícula  
44.289

ficha  
01  
verso



CNM

111211.2.0044289-77

15446 - rolo 0876), que deram origem ao R.1, e da tradução nº E-95.506/17 (L.º 0446, fls.01/03), expedida em 10 de janeiro de 2017, pelo tradutor público comercial Manoel Antonio Schmidt, extraída da certidão de casamento de 14 de março de 1950, pelo Registro Civil em Salobreña/Espanha, província de Granada, registrada sob nº 2.121.616, no 10º Oficial de Registro de Títulos e Documentos desta Capital, verifica-se que o nome correto da proprietária é JOSEFA RODRIGUEZ GARCIA.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.  
Av.3/44.289, em 18 de setembro de 2.020.

À vista da certidão de 10 de janeiro de 2018, extraída da escritura de 27 de março de 2017, e instrumento retificatório de 25 de setembro de 2017 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (L.ºs 2556 e 2584, fls. 269/278 e 75), e da cédula de identidade de estrangeiro, expedida pela SE/DPMAF/DPF, apresentada em cópia autenticada pelo mesmo Tabelião de Notas, faço constar que em virtude do recadastramento MANUEL TRUJILLO MEDINA é portador atualmente do RNE nº W135152-4.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.  
Av.4/44.289, em 18 de setembro de 2.020.

À vista dos mesmos certidão, extraída da escritura, e instrumento retificatório, da cédula de identidade de estrangeiros, expedida pela SE/DPMAF/DPF, apresentada em cópia autenticada pelo 10º Tabelião de Notas desta Capital, e do cadastro da Secretaria da Receita Federal, faço constar que JOSEFA RODRIGUEZ GARCIA, é espanhola, portadora do RNE nº W339900-V e CPF nº 076.111.018-62.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.401 de 09 de setembro de 2020.  
R.5/44.289, em 18 de setembro de 2.020.

**TÍTULO:- PARTILHA.**

Conforme certidão de 10 de janeiro de 2018, extraída da escritura de 27 de março de 2017, e instrumento retificatório de 25 de setembro de 2017 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (L.ºs 2556 e 2584, fls. 269/278 e 75), de inventário dos bens deixados por JOSEFA RODRIGUEZ GARCIA, CPF nº 076.111.018-62, casada que era com Manuel Trujillo Medina, falecida em 12 de junho de 2016, o imóvel desta matrícula, estimado no valor de R\$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), foi partilhado ao mesmo, MANUEL TRUJILLO MEDINA, espanhol, viúvo, aposentado, RNE nº W135.152-4-SRE/DPMAF/DPF, CPF nº 460.214.778-04, domiciliado nesta Capital, residente na Rua

- continua na ficha nº 02 -

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL



CNM  
111211.2.0044289-77

matrícula  
44.289

ficha  
02

São Paulo, 18 de setembro de 2.020.

Frei Rolim nº 128, Bosque da Saúde, e **JOSÉ TRUJILLO RODRIGUEZ**, espanhol, comerciante, RNE nº W-135.133-8-CGPI/DIREX/DPF, CPF nº 460.215.078-00, casado no regime da comunhão universal de bens antes da Lei nº 6.515/77, com **MEIRE EDI PINHEIRO TRUJILLO RODRIGUEZ**, brasileira, empresária, RG nº 5.612.614-1-SSP/SP, CPF nº 260.806.598-83, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Ministro Gabriel de Rezende Passos nº 60, aptº 111, Moema, na proporção de metade ideal para cada um.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

Prenotação nº 800.884 de 15 de setembro de 2020.

R.6/44.289, em 18 de setembro de 2.020.

TÍTULO:- PARTILHA.

Por escritura de 15 de dezembro de 2017 e instrumento retificatório de 27 de dezembro de 2017 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lºs 2592 e 2594, págs. 020/031 e 105), de inventário dos bens deixados por **MEIRE EDI PINHEIRO TRUJILLO RODRIGUEZ**, CPF nº 260.806.598-83, casada que era com José Trujillo Rodriguez, falecida em 01 de janeiro de 2017, **metade ideal** do imóvel desta matrícula, estimada no valor de R\$325.000,00 (trezentos e vinte e cinco mil reais), foi **partilhada** ao mesmo, **JOSÉ TRUJILLO RODRIGUEZ**, espanhol, viúvo, empresário, RNE nº W1351338-DIREXEX, CPF nº 460.215.078-00, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Ministro Gabriel de Rezende Passos nº 60, aptº 111, Indianópolis, **IVY TRUJILLO DE ALMEIDA RODRIGUEZ E RODRIGUES**, RG nº 23.549.002-7-SSP/SP, CPF nº 268.452.808-00, casada no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **ANDRÉ DE ALMEIDA RODRIGUES**, RG nº M-3.621.055-SSP/MG, CPF nº 752.627.206-25, brasileiros, advogados, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Professor Ladislau Peter nº 80, casa 6, Jardim Everest, **MARCIO TRUJILLO RODRIGUEZ**, RG nº 23.549.004-0-SSP/SP, CPF nº 268.487.118-37, casado no regime da comunhão parcial de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, com **FLAVIA MESQUITA TRUJILLO RODRIGUEZ**, RG nº 27.524.657-7-SSP/SP, CPF nº 288.189.408-99, brasileiros, empresários, domiciliados nesta Capital, residentes na Rua Luiz Galhanone nº 57, casa 8, Jardim Viana, **ANDREZA TRUJILLO RODRIGUEZ**, RG nº 23.549.003-9-SSP/SP, CPF nº 268.392.678-22, casada no regime da separação de bens na vigência da Lei nº 6.515/77, conforme pacto antenupcial registrado sob nº 11.106 no 8º Registro de Imóveis desta Capital, com **ANDRÉ LOPES DIAS**, RG nº 27.638.514-7-SSP/SP, CPF nº 170.503.178-10, brasileiros, empresários, domiciliados nesta Capital, residentes na Avenida Juriti nº 73, Torre B, aptº 91, Vila Uberabinha, e **THIAGO TRUJILLO RODRIGUEZ**, brasileiro, solteiro, maior, empresário, RG nº 23.549.005-SSP/SP, CPF nº 219.717.678-16, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Ermilo Borba Filho nº 60, aptº 111, Brooklin Paulista, na proporção de 1/4 parte ideal ao viúvo meiro e 1/16 avos para cada um dos herdeiros.

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).

- continua no verso -

Nº da matrícula: 44289 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 17:04:26 - Data da visualização: 05/07/2023 17:04:29

PARA SIMPLES CONSULTA

Nº da matrícula: 44289 - Nº do pedido: 0 - Data da solicitação: 05/07/2023 17:04:26 - Data da visualização: 05/07/2023 17:04:30

matrícula **44.289** ficha **02**  
verso



CNM  
**111211.2.0044289-77**

- continuação -

Prenotação nº 800.402 de 09 de setembro de 2020.  
R. 7/44.289, em 18 de setembro de 2.020.

**TÍTULO:- VENDA E COMPRA.**

Por escritura de 12 de março de 2020 do 10º Tabelião de Notas desta Capital (Lº 2703, págs. 197/205), MANUEL TRUJILLO MEDINA, espanhol, viúvo, aposentado, RNE nº W135.152-4-SRE/DPMAF/DPF, CPF nº 460.214.778-04, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Frei Rolim nº 128, Bosque da Saúde, transmitiu a **JOSE TRUJILLO RODRIGUEZ**, espanhol, viúvo, empresário, RNE nº W1351338-DIREXEX, CPF nº 460.215.078-00, domiciliado nesta Capital, residente na Rua Ministro Gabriel Rezende Passos nº 60, aptº 111, Moema, a metade ideal do imóvel desta matrícula, pelo valor de R\$22.473,22 (vinte e dois mil, quatrocentos e setenta e três reais e vinte e dois centavos).

O Escr. Autº  (Leonardo Ramos da Silva).